

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出
犬山(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
犬山(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	93,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	74,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		犬山市富岡新町5丁目10番				②地積 (㎡)	176 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2	中規模住宅が多い区 画整然とした住宅地 域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	犬山 1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m		②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない	基準方位 北 6 m 街 市道 路	交通 施設	犬山駅 東方1km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測	区画整然とした住宅地域であるため、土地利用形態は概ね現状を維持して推移するものと予測する。最寄駅より徒歩圏にある等市内では相対的選好性が高い地域であるため、地価は当面安定基調で推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地		(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位 0.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		93,500 円/㎡						
		収益還元法	収益価格		／ 円/㎡						
		原価法	積算価格		／ 円/㎡						
		開発法	開発法による価格		／ 円/㎡						
(6)	市場の特性		同一需給圏は名鉄犬山線沿線を中心とする市内の住宅地域一円。需要者の中心は市内在住者や周辺市への通勤者であり、圏外からの転入者は比較的少ない。区画整然とした品等の良い住宅地で占められているとともに、最寄駅はもとより市内中心部へも比較的近い地域であるため、利便性を背景として需給の程度は概ね堅調である。土地は200㎡程度であれば1900万円前後、新築戸建住宅は3600万円前後が需要の中心となっている。								
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		共同住宅等の収益物件も見られるが、自己使用目的の取引が支配的な地域である。また賃貸物件用地としては十分な地積を有しておらず、採算性を充足する賃貸物件の想定が困難であるため収益価格は試算しなかった。収益性よりも住環境を重視する住宅地域であることや売買先例を指標にして価格決定をする需要者が通常であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、単価と総額の関連、市場の需給動向等を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示 価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	犬山-1	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	93,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	93,500				
(9) 指定 基準 地	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象 基準 地の 前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 92,000 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因の	一般的 [要因] 品等良好な地域の需要は概ね安定した需要が見込まれるが、金利上昇懸念や建築費高騰等に起因する購買力低下が懸念される現況にある。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 犬山-1 公示価格 93,000 円/㎡				地 域 [要因] 熟成した品等の良い住宅地域であるため変化に乏しい。市内中心部に位置し、選好性に優る住宅地域としての位置づけに変わりはない。						
					個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +1.6 %	半年間 +0.5 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フタバ補償コンサルタント
犬山(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 太田 佳宏
鑑定評価額	20,100,000 円		1㎡当たりの価格	94,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		犬山市大字橋爪字一丁目1 2 番 3 2				②地積 (㎡)		214 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	犬山 1km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模				180 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない		基準方位 北 6 m市道	交通施設	犬山駅 南方1km		法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は、低層一般住宅を中心とする地域であり、住宅地として熟成しているため、当面現状のまま推移するものと思われる。地価は上昇傾向にて推移するものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +6.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 94,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 39,900 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね犬山市北部に位置する低層一般住宅を中心とする住宅地域。需要者の中心は犬山市に居住する30～40代の取得者層であるが、市外からの流入も散見される。当地域は、市中心部に近く、駅から概ね徒歩圏に位置する平坦な団地であること、また、周辺店舗等も整備されつつあり、居住環境に優ることから、需要は近年、増大している。土地は1,500～2,000万円、新築戸建物件は3,500万円程度を中心に取引が行われている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に共同住宅等も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと、また、諸条件の制約が大きいことから、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格の標準とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 犬山-1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 93,000 円/㎡		$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.9]}$	$\frac{[106.0]}{100}$	93,600		交通 0.0	環境 0.0	交通 -1.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 92,000 円/㎡				③ 価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 犬山市では、近年人口は減少傾向にあるが、物価高騰等の経済情勢の動向、各種金融政策等の市場に与える影響に注視する必要がある。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 市中心部に近く、駅から概ね徒歩圏に位置する、利便性に優る平坦な住宅団地であり、地価は上昇傾向にて推移している。						
	②変動率 年間 +2.2 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクナス
犬山(県)-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	65,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 犬山市字西北野112番69	②地積(㎡) ()	⑨法令上の規制等 1住居(60,200) (その他) (60,192)
(2) 近隣地域	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
	⑥接面道路の状況 西4.8m市道	⑦供給処理施設状況 水道、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 楽田550m
	①範囲 東30m、西50m、南50m、北100m	②標準的使用 戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約18m、規模180㎡程度、形状長方形		
	④地域的特性 特記事項 特にない	⑤標準方位 北4.8m市道	⑥交通施設 楽田駅北方550m
	⑦法令 1住居(60,192)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因 方位 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 65,800 円/㎡		
	収益還元法 収益価格 18,000 円/㎡		
	原価法 積算価格 / 円/㎡		
	開発法 開発法による価格 / 円/㎡		
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名鉄小牧線沿線の犬山市及び小牧市北部を含んだ住宅地域と判定した。需要者の中心は地縁性を有する30代から40代の一次取得者で、圏外からの転入は少ない。対象近隣地域は名鉄小牧線「楽田」駅徒歩圏内の旧来からの住宅地域で、利便性や中心部に対する割安感などが選好されている。取引の中心となる価格帯は、土地は1000万円～1500万円、新築戸建住宅は2500万円～2800万円程度である。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い犬山市内の取引事例との比較により、実証的な価格が求められた。収益価格は共同住宅の建築を計画し試算したが、想定要因を含むため規範性はやや劣る。当該地域の取引は自用目的が中心で、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視して価格が形成される。従って、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		
(8) 公示価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 犬山-1	②時点修正 [100.5] 100	③標準化補正 100 [100.0]
	公示価格 93,000 円/㎡	④地域要因の比較 100 [143.9]	⑤個別的要因の比較 [101.0] 100
		⑥対象基準地の標準価格(円/㎡) 65,600	⑦内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正 [] 100	③標準化補正 100 []
	前年指定基準地の価格 円/㎡	④地域要因の比較 100 []	⑤個別的要因の比較 [] 100
		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 65,400 円/㎡	③ 価格変動要因 [一般的要因] 犬山市の人口は一貫して減少傾向が続いている。高齢化率は増加傾向にあり、愛知県平均より高い。	
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	[地域要因] 旧来からの住宅地域で、宅地の小規模化が徐々に進行している。	
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 %	[個別的要因] 個別的な要因に変動はない。	

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出
犬山(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	産経鑑定センター
犬山(県)-4	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 今枝 祥晃
鑑定評価額	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	70,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月3日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	53,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 犬山市大字五郎九字猿屋東77番17				②地積 (㎡)		167 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅を中心とする住宅地域	⑥接面道路の状況 南6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 犬山口1.5km		1 低専 (60, 100) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性 特記事項 特にない	街路 基準方位 北 6 m 市道		交通施設 犬山口駅 南西方1.5km	法令 1 低専 (60, 100)		規制			
	⑤地域要因の将来予測 市内外縁部に位置する住宅地域であるため変化に乏しく、既存建物の建替え等の変化に留まるものと予測する。居住環境は概ね良好であるため、地価は当面横ばい乃至微増傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 70,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 ／ 円/㎡							
	原価法		積算価格 ／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 ／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は名鉄犬山線沿線を中心とする市内住宅地域一円。需要者の中心は市内の地縁関係者に概ね限定されるため圏外からの転入者は少ない。最寄駅や市内中心部よりやや遠隔地に位置しており利便性はやや劣る。但し、居住環境は概ね普通程度であるとともに総額面での優位性を考えれば一定の需要取込を期待でき、需給の程度は普通程度である。土地は180㎡程度であれば1300万円前後、新築戸建住宅は3000万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は殆ど認められず、自己使用目的の取引が支配的な地域である。しかも賃貸物件用地としては十分な地積を有しておらず、採算性を充足する賃貸物件の想定が困難であるため収益価格は試算しなかった。収益性よりも快適性を重視する住宅地域であることや売買先例を指標にして価格決定をする需要者が通常であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、更に代表標準地との価格検討を踏まえて上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 犬山-1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +2.5 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 93,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [141.5]	[106.0] 100	70,000			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 69,700 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 品等良好な地域の需要は概ね安定した需要が見込まれるが、金利上昇懸念や建築費高騰等に起因する購買力低下が懸念される現況にある。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地縁関係者が購買層の中心となる住宅地域であるため変化に乏しい。最寄駅よりやや遠隔地に位置するため需要はやや弱い。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出
犬山(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹内不動産鑑定事務所
犬山(県)-5	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月6日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 65,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		犬山市上坂町3丁目56番1				②地積 (㎡)	148 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1中専 (60, 150) (その他)	
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に農地等が見られる区画整理済の住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	犬山口 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	犬山口駅 北西方1.1km	法令 1中専 (60, 150) 規制	
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状を維持していくものと見込まれる。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 86,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は犬山市北部の名鉄犬山線沿線沿いの住宅地域である。需要者は市内に在住の一次取得者のほか地縁的選好性を有する者も見込まれる。当地域は、犬山市中心街まで比較的近く、住環境の良好な地域にあることから、需要は安定的に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で1300万円程度、新築戸建で3000万円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、同一需給圏内にある賃貸物件は賃料水準が低く元本に見合う賃料を授受することができない状況にある。したがって、本件では、収益価格は参考に留め、最近の不動産市場での動向を反映して求められ、実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地との均衡、単価と総額との関連にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 犬山-1		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +0.5 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 93,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [115.6]	[106.0] 100	85,700			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 85,700 円/㎡			③価格変動要因	[一般的要因] 不動産市場では、交通利便性や住環境等による選別化が続いている。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +0.4 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
犬山（県）-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社千早不動産コンサルティング
犬山（県）-6	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 井上 徹
鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	28,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 犬山市大字善師野字伏屋 1 3 番				②地積 (㎡)	452 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200) (その他) 国定公 (普通)		
	不整形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅と農家住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	東5.1m市道	水道	善師野 500m				
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 0 m、南 70 m、北 200 m				②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模		270 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.1m市道	交通施設	善師野駅 北西方500m	法令規制 「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測 犬山市北東部の市街化調整区域内の旧来からの住宅地域であり、特段の変動要因は認められないことから、当面は現状のまま推移するものと思われる。									
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 規模 -3.0 間口・奥行の関係 -2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 28,900 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡							
	原価法		積算価格 / 円/㎡							
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は犬山市内の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は地元に地縁関係を有する自己利用目的の個人である。対象基準地は名鉄広見線「善師野」駅から徒歩圏内に位置するが、市街化調整区域内の旧来からの集落であることから需要者は限定的である。中心となる価格帯は土地が1000万円～1500万円、新築戸建物件で2500万円～3000万円である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と価格牽連性の高い犬山市内の市街化調整区域の住宅地の取引事例を採用して比準したものであり、当地域の不動産市場の現実的な動向を反映した実証的で説得力の高いものである。一方、対象基準地が市街化調整区域に存することから賃貸用建物の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用しなかった。以上のことから、本件では比準価格を標準とし、周辺の標準地との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 犬山-17		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -5.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 47,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [156.8]	[96.0] 100	28,800			
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 28,900 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 消費者物価指数がこのところ上昇傾向にある。日銀がマイナス金利政策を解除した。犬山市の人口は微減が続いている。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社テクナス
犬山(県)-7	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 市川 隆治
鑑定評価額	9,640,000 円	1㎡当たりの価格	37,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月4日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 犬山市字荒井 7 6 番 3		②地積 (㎡)		257 ()		⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」 (60, 200)		
	台形 1:1.5	住宅 W1	一般住宅、農家住宅、畑等が混在する既成集落地域	東3.1m市道	水道	楽田 1.1km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	基準方位 北 3. 1 m市道	交通施設	楽田駅 南東方1.1km		法令 「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	市街化調整区域内の住宅地域であり、用途面での変動は見られない。市場性に乏しいため市場滞留期間は長くなると予測した。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				④対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		37,500 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡					
	原価法		積算価格		／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、犬山市の市街化調整区域内に存する住宅地域の圏域である。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入は限定的である。当該地域は集落的性格を残し、接面道路も狭く通行の便が劣るため市場性に乏しい。その半面価格水準は底値圏にあることから、地価は横ばい傾向と分析した。価格は画地規模がまちまちであり、取引自体も少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では事例収集範囲を拡大し、相対的に規範性の高い取引事例との比較を行い、実証的な試算価格が求められた。当該地域では賃貸市場が未成熟なため、賃貸用建物の建築に馴染まないとして収益還元法は割愛した。市場での取引は自用目的が中心であり、価格形成にあたっては市場価格が重視される。以上の検討により、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 犬山-17		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +8.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 47,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [126.7]	[101.0] 100	37,500			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 37,500 円/㎡			③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 犬山市の人口は一貫して減少傾向が続いている。高齢化率は増加傾向にあり、愛知県平均より高い。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 市街化調整区域内の既成集落地域で、宅地の利用度など地域の状況に変化は見られない。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フタバ補償コンサルタント
犬山(県)5-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 太田 佳宏
鑑定評価額	148,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	137,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	100,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		犬山市天神町1丁目8番				②地積 (㎡)		1,083 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防		
	2.5:1	銀行兼事務所 SRC4		銀行、スーパー、店舗等が見られる駅前商業地域		南30m市道、三方路	水道、ガス、下水	犬山 180m		(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用		店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 30m市道		交通施設		犬山駅 東方180m		法令規制	商業準防 (90,400)
	⑤地域要因の将来予測		当地域は犬山駅東口に位置する、大規模店舗、金融機関等が立地する商業地域であり、当面現状のまま推移するものと思われる。多様な用途が競合し、地価は比較的堅調に推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 +7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 139,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 +7.0			
	収益還元法		収益価格 90,800 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は犬山市を中心に周辺市町に広域的に広がる商業地域等。需要者の中心は、店舗、事務所ビル用地を取得する法人及び個人事業者のほか、マンション用地を取得する法人等も想定される。観光客の客足流動性からはやや外れる駅東地区であるが、犬山駅徒歩圏に位置する利便性、希少性からマンション需要等による底支えがあり、地価は安定的に推移している。商業地域での取引は総額に大きくばらつきがあり、中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及び類似地域において信頼するに足る商業地の事例を収集した。収益価格を重視すべき地域ではあるが、背後に住宅地が広がり、商圏が比較的小さく、また、賃料収入には不確実性があり、収益価格はやや低位に求められた。よって、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格に関連づけ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 犬山5-3		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 137,000 円/㎡		[100.0] / 100	100 [107.0]	100 [/]	[107.0] / 100	137,000		交通 0.0		交通 0.0	
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通 0.0		交通 0.0	
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 135,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 犬山市では、近年人口は減少傾向にあるが、物価高騰等の経済情勢の動向、各種金融政策等の市場に与える影響に注視する必要がある。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 犬山5-3 公示価格 137,000 円/㎡					[地 域] 犬山駅徒歩圏に位置し、マンション素地としての需要も根強いことから、地価は安定的に推移している。						
	②変動率 年間 +1.5 % 半年間 0.0 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	竹内不動産鑑定事務所
犬山(県)5-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 竹内 一理
鑑定評価額	91,900,000 円		1㎡当たりの価格	69,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 6日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 犬山市宇外屋敷8 2 番外					②地積 (㎡)	1, 322 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		準住居 (60, 200) (その他)			
	1. 2 : 1	店舗 W1	飲食店、小売店舗等 が多い路線商業地域	西15m県道	水道、 下水	楽田 500m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用 低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 25 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	1 5 m県道	交通 施設	楽田駅 南方500m	法令 規制	準住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		幹線道路沿いの路線商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定 低層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要 因		奥行逡減 -1. 0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 69, 500 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 41, 400 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は犬山市及びその周辺の商業地域である。需要者の中心は地元法人のほか広域的な展開を図る事業者等も含まれる。当地域は顧客誘引性の高い路線商業地であり、概ね地価は安定的に推移している。市場における中心価格帯については、総じて商業地の取引は少なく、規模の多寡により大きな差が生じやすいことから、中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象近隣は、店舗・営業所等の収益物件が見られるものの、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は未だ高くはないものと判断され、収益価格は低く求められた。他方、比準価格は個別事情を含むものの、現下の市場実勢を反映した実証的価格である。したがって、相対的規範性に優る比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格 とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定 基準地 からの 検討	①指定基準地番号		②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象 基準地 の前 年の 標準 価格 等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 69, 300 円/㎡			③ 価格 変動状 況 形成要 因の	[一般的 要因] 不動産市場では立地条件や画地規模等による選別化、二極化が続いている。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域 要因] 幹線道路沿いの路線商業地域で、価格形成に影響を及ぼす目立った変動要因はない。						
	②変動率 年間 +0. 3 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月9日提出
犬山(県)5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フタバ補償コンサルタント
犬山(県)5-3	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 太田 佳宏
鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	89,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		犬山市松本町2丁目102番1外				②地積 (㎡)		152 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200) 準防 (その他) (90, 200)		
	1:1.5	事務所 S2		低層の店舗、事務所、マンション等が混在する路線商業地域		南25m県道	水道、ガス、下水	犬山 550m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用		低層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 25m県道		交通施設	犬山駅 東方550m		法令規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測		当地域は犬山駅徒歩圏の路線商業地であり、当面現状のまま推移するものと思われる。駅から徒歩圏に位置する利便性もあり、地価は比較的堅調に推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格				112,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				71,600 円/㎡					
	原価法		積算価格				／ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格				／ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は犬山市及び周辺市町に位置する商業地域。需要者の中心は、店舗、事務所用地を取得する個人、法人等である。当地域は、共同住宅、一般住宅等も混在し、繁華性にやや劣るものの、駅から徒歩圏に位置する等利便性が高く、用途の多様性も認められるため、地価は安定的に推移している。商業地域での取引は総額に大きくばらつきがあり、中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び類似地域において信頼するに足る商業地の事例を収集した。また、商業地として賃貸契約の個性性によるばらつきが認められるものの、店舗、事務所事業者向けの賃貸市場は一定程度成熟している。よって、代表標準地との検討を踏まえ、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 犬山5-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	公示価格 137,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [107.0]	100 [115.8]	[100.0] 100	111,000		交通	0.0		交通	+5.0
								環境	0.0		環境	+5.0
								画地	+7.0		行政	+4.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
								環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 110,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 犬山市では、近年人口は減少傾向にあるが、物価高騰等の経済情勢の動向、各種金融政策等の市場に与える影響に注視する必要がある。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 繁華性にやや劣るものの、犬山駅徒歩圏に位置し、マンション素地としての需要もあることから、地価は安定的に推移している。							
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月9日提出
犬山(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フタバ補償コンサルタント
犬山(県)9-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 太田 佳宏
鑑定評価額	524,000,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月5日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	48,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和6年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		犬山市字味加田1番1外				②地積	8,595	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(㎡)	()	工専 (60,200)	
(2) 近隣地域	1.5:1	倉庫S1	中規模の事業所、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	西16m市道、北側道	水道、ガス、下水	楽田1.2km			(その他)	
	①範囲		東 80 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用	工場兼事務所地				
(3) 最も有効使用の判定	③標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 90 m、規模 5,400 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	楽田駅北西方1.2km	法令規制	工専(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測 当地域は中規模事業所、倉庫等が立地する工業地域であり、行政的条件的制約もあり、当面現状のまま推移するものと思われる。周辺街路の状況等は良好であり、地価は上昇傾向にて推移するものと予測される。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+1.0		
	取引事例比較法	比準価格 61,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	開発法					開発法による価格 / 円/㎡				
	同一需給圏は犬山市及び周辺市町に位置する工場地等。需要者の中心は工場、倉庫用地を取得する法人等である。駅からはやや距離を有するものの、幹線道路、高速ICへ比較的近い利便性があり、より利便性の優る、小牧市、大口町等の工場需要が増す中、街路条件等に優る工業地は希少性があり、波及的に需要が増大している。規模の大小、用途等によりばらつきは大きく、中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一定規模以上の工場等は自用目的が中心であり、賃貸市場が成熟していないこと、また、適切な賃貸事例の収集が困難であることから収益価格の試算は断念した。よって、比準価格のみの試算となったが、市場の実態を十分に反映した客観的説得性を有する価格であると思われる。よって、公示地から規準した価格等との均衡に留意し、自用目的での取引が主で信頼性のある取引事例により求めた比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 犬山9-1							交通 0.0		交通 +2.0
	公示価格 51,300 円/㎡	[100.3] 100	100 [101.0]	100 [84.9]	[101.0] 100	60,600		環境 0.0		環境 -22.0
								画地 +1.0		行政 +10.0
(9) 指定からの検討							標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0
								その他 0.0		その他 0.0
	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		街路 交通 環境 画地 行政 その他		街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 60,000 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 犬山市では、近年人口は減少傾向にあるが、物価高騰等の経済情勢の動向、各種金融政策等の市場に与える影響に注視する必要がある。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 幹線道路等への利便性に優れた、街路条件等の優る工業地であり、地価は上昇傾向にて推移している。					
	②変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					